



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 357]

नई दिल्ली, बुधवार, सितम्बर 13, 2017/भाद्र 22, 1939

No. 357]

NEW DELHI, WEDNESDAY, SEPTEMBER 13, 2017/ BHADRA 22, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 2 अगस्त, 2017

सं. टीएएमपी/35/2017-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के तहत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग काते हुए, महापत्तनों के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद् द्वारा पोत मरम्मत की सुविधाओं के विकास के लिए इंदिरा डॉक के अंदर बर्थ नं. 7 में फ्लोटिंग ड्राई डॉक की तैनाती हेतु भूमि व जल क्षेत्र के लिए आरक्षित मूल्य के निर्धारणार्थ मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/35/2017-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जुलाई, 2017 के 21 वे दिन पारित)

यह मामला पोत मरम्मत सुविधाओं के विकास के लिए इंदिरा डॉक के अंदर बर्थ संख्या 7 में फ्लोटिंग ड्राई डॉक की तैनाती के लिए भूमि और जल क्षेत्र हेतु आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी ने उपरोक्त विषय पर पत्र संख्या एफए/ओईईए/एल-24(2016)/डीटी/153 दिनांक 13 अप्रैल 2017 को अपना प्रस्ताव दायर किया है। एमबीपीटी द्वारा बनाए गए प्रस्ताव के मुख्य बिंदुओं का सारांश नीचे दिया गया है:

- (i) एमबीपीटी, इंदिरा डॉक के अंदर बर्थ नं. 7 में पोत मरम्मत सुविधाओं के विकास के लिए फ्लोटिंग ड्राई डॉक परिनियोजन के लिए लाइसेंस आधार पर पांच साल की अवधि के लिए भूमि और जल क्षेत्र देने का इरादा रखता है।
- (ii) भू-नीति, 2014, (संशोधित-17.07.15) के अनुसार सीमा शुल्क सीमा (कस्टम बांड) क्षेत्र के अंदर की भूमि केवल लाइसेंस के आधार पर दी जाएगी। खंड 10.1 (ख) के अनुसार, पत्तन, पत्तनों के महत्वपूर्ण कार्यों के लिए कस्टम क्षेत्र के भीतर भी भूमि आवंटित कर सकता है या उन पत्तन प्रचालन कार्यों और समुद्री व्यापार की स्पष्ट रूप से सहायता करने के लिए, जैसे कि ड्यूटी फ्री शॉप, संचार केंद्रों की स्थापना, पार्किंग सुविधाएं, शॉपिंग सेंटर, साइबर कैफे, हेल्थ क्लब आदि जैसी यात्री सुविधाएं और सुरक्षा संबंधी गतिविधियां। ऐसी भूमि के लिए लाइसेंस का कार्य संबंधित पत्तन न्यासी बोर्ड द्वारा तय किया जाएगा और ऐसे कार्यकाल पांच वर्ष से अधिक नहीं होंगे। हालांकि, ऐसे प्रस्तावों में आवश्यक वैधानिक और प्रशासनिक अनुमोदन होना चाहिए। निविदा-सह-नीलामी पद्धति के माध्यम से जमीन को आरक्षित मूल्य पर प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया के माध्यम से आवंटित किया जाना है, जिसे भूमि आवंटन समिति द्वारा तैयार किया जाएगा और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।

भूमि, प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से ऐसे भूखंडों के आरक्षित मूल्य से अधिक के निविदा-सह-नीलामी पद्धति के जरिए आवंटित की जानी है जो कि टीएएमपी द्वारा अधिसूचित अद्यतन एसओआर होगा। बोलीदाता सालाना किराया का उद्धरण करेगा जिसमें भूमि नीति के अनुसार 4% वार्षिक वृद्धि की जाएगी।

- (iii) एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा टीआर सं. 210 दिनांक 13.02.2014 को उपाध्यक्ष, एफए और सीएओ, यातायात प्रबंधक और संपदा प्रबंधक की एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की मंजूरी दे दी गई। महापत्तनों के लिए भू- नीति 2014 के दिशा निर्देशों के अनुसार, पत्तन संबंधी परियोजनाओं के लिए भूमि और जल क्षेत्रों का मूल्यांकन, एलएसी, संबंधित बोर्ड और टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया जाना है।
- (iv) एमबीपीटी संचालन क्षेत्रों में संपदा के मूल्यांकन के लिए एमबीपीटी द्वारा मै.जी.ए वैल्युशन एंड कन्सल्टेंसी को नियुक्त किया गया। साइट का दौरा करने के दौरान एकत्र की गई सूचनाओं और जानकारी के संबंध में मूल्यांकन रिपोर्ट निहित निष्कर्ष निम्नानुसार हैं:

- रिपोर्ट में 30 वर्ष के पट्टे की अवधि के लिए तुलनात्मक भू-खंड उपलब्ध नहीं है।
- बाजार में दर्ज किए गए लेन-देन फ्रीहोल्ड भू-खंडों या उन भू-खंडों के लिए हैं, जो औद्योगिक उपयोग को छोड़ कर अन्य उपयोग के साथ दीर्घकालिक पट्टे पर हैं।
- पट्टेदार द्वारा अधिकतम व्यावसायिक कार्यों के लिए न्यूनतम 90 वर्षों के दीर्घकालिक पट्टे की आवश्यकता होती है।

उपरोक्त बाधाओं को ध्यान में रखते हुए, भूमि मूल्यांकनकर्ता ने कहा है कि तैयार रेकनर दरें प्रस्तावित भूमि के सही मूल्य को दर्शाती हैं।

- (v) इसीलिए, रेडी रेकनर बुक (वर्ष 2016-17) के अनुसार भूमि क्षेत्र के साथ-साथ जल क्षेत्र के मूल्यांकन की सिफारिश की गई है। विवरण निम्नानुसार है:

क्रम सं.	विवरण	विवरण
1	रेडी रेकनर रेट बुक (वर्ष 2016-17) पृष्ठ संख्या	53
2	ग्राम नं / ज़ोन नं	2 भूमि 23
3	रेडी रेकनर रेट (भू-क्षेत्र)रू. प्रति वर्गमीटर	92,400
4	रेडी रेकनर रेट (जल क्षेत्र) (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	46,200

लीज़होल्ड मूल्य (60 वर्ष)		
5	मूल्यांकन मूल्य भूमि क्षेत्र (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	92,400
6	मूल्यांकन मूल्य जल क्षेत्र (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	46,200
लीज़होल्ड मूल्य (30 वर्ष)		
7	मूल्यांकन मूल्य भूमि क्षेत्र (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	83,160
8	मूल्यांकन मूल्य जल क्षेत्र (रुपये प्रति वर्ग मीटर)	41,580

स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर मुंबई 2016-17 के संबंधित उद्धरण निकालने (पृष्ठ 53) प्रस्ताव के साथ सुसज्जित है। मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 29 मार्च 2017 को भी प्रस्तुत किया गया है।

- (vi) एलएसी की 01/04/2017 को बैठक हुई। 7-इंदिरा डॉक क्षेत्र के लिए नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट एलएसी द्वारा उपयोग की गई थी। मूल्यांकनकर्ता ने 7-इंदिरा डॉक पर मौजूद भूमि और पानी के क्षेत्र के संबंध में बाजार दर को निकालने के लिए " वैसे है, जहां जैसा है" के आधार पर माना है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन का सार निम्नानुसार है:

क्षेत्र का विवरण	राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार दर	वास्तविक लेन देन के अनुसार दर	स्वीकृत उच्चतम निविदा सह निलामी दर	संपदा विभाग के अनुसार दर	नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा ग्रहीत दर
7 इंदिरा डॉक भू-क्षेत्र	भारतीय मुद्रा रु.92400/-	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	लीज़होल्ड मूल्य (60 वर्ष) मूल्यांकन दर भारतीय मुद्रा रु.92,400/- प्रति वर्ग मीटर लीज़होल्ड मूल्य (30 वर्ष) मूल्यांकन दर भारतीय मुद्रा रु.83,160/- प्रति वर्ग मीटर
7 इंदिरा डॉक जल क्षेत्र	भारतीय मुद्रा रु.46200/-	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	अनुसंधान और पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ चर्चा के अनुसार, पिछले 3 वर्ष के दौरान जिसमें इस प्रकार की विषय गत संपदा से सबद्ध इतनी मात्रा की का कोई लेन-देन/ कार्रवाई नहीं हुई है जिसमें 30 वर्ष तक के लिए लीज़ नीति अनुपालित रही हो।	लीज़होल्ड मूल्य (60 वर्ष) मूल्यांकन दर भारतीय मुद्रा रु. 46,200/- लीज़होल्ड मूल्य (30 वर्ष) मूल्यांकन दर भारतीय मुद्रा रु.41,580/-

- (vii) एलएसी ने, महापत्तनों के लिए भू-नीति -2014 (संशोधित:17 जुलाई, 2015) के खंड 13 (ए) में उल्लिखित कारकों में से सबसे उच्चतम कारकों पर ध्यान दिया है, जो निम्नानुसार हैं:

- यदि क्षेत्र में समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए जमीन के मूल्यों से संबद्ध राज्य सरकार के तैयार आंकड़े(रेडी रेकनर) हों तो उपलब्ध कराए जाएं।
- पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पत्तन नयासी बोर्ड, पिछले 3 वर्ष में संबद्ध वास्तविक पंजीकृत लेन देन की उच्चतम दर, उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन के आसपास का क्षेत्र संबंधित पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा तय की जाएगी।

- समान-लेनदेन के लिए पत्तन की भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर जो पत्तन न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई हो।
 - उद्देश्य के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित मूल्य दर।
 - पत्तन द्वारा चिन्हित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक।
- (viii) जैसा कि तालिका में उपरोक्त बिंदु (vi) पर देखा जा सकता है तीन कारकों के मूल्यों को पत्तन में मूल्यों की अनुपलब्धता के कारण नहीं बताया गया है। भूमि आवंटन समिति ने पाया है कि मूल्यांकनकर्ता भूखंडों की स्थानीय स्थिति को ध्यान में रखते हुए, तीस (30) और साठ (60) वर्ष के लीज के होल्ड मूल्य के लिए i) निचले विकास क्षेत्र, ii) प्रतिबंधित उपयोग, iii) आसपास के क्षेत्र आदि के लिए स्टेप ड्यूटी के रेडीरेक्नर आधार पर बाजार मूल्य पर पहुंचा है।
- (ix) भूमि नीति प्रमुख बंदरगाहों 2014 (संशोधित 17 जुलाई, 2015) के क्रम संख्या 13 (ख), के उद्धरण के अनुसार वार्षिक पट्टे पर किराया के मामले में आरक्षित मूल्य को नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में माना जाएगा, और यह नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा। भूमि आवंटन समिति ने 60 साल के लिए पट्टा धारित मूल्य के लिए नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन के आधार पर 30 साल और एसओआर दरों पर आधारित कारकों के आधार पर प्रस्तावित क्षेत्र के बाजार मूल्य पर विचार किया है। लाइसेंस शुल्क के लिए आरक्षित मूल्य निम्न तीन कारकों के आधार पर निम्नानुसार परिकलित होता है:

(क) एसओआर पर आधारित मूल्यांकन

एक परिदृश्य जिसमें यह माना जाता है कि 365 दिनों के लिए 7 आईडी पर एक एफडीडी पर 100,000 टन संयुक्त जीआरटी के साथ ड्राई डॉकड मरम्मत पोत हो, तो अर्जित राजस्व होगा :

- एमबीपीटी 2.17 पर दरमान के अनुसार - संयोजी बर्थ किराया प्रभार (तटीय पोत) - ₹.0.1606 प्रति जीआरटी प्रति घंटा

एक वर्ष के लिए कुल शुल्क (100% उपयोग) के अनुसार $.0.1606 \times 24 \times 365 \times 10000 =$
₹.1,40,68,560 / - (क)

- एमबीपीटी के मूल्य के अनुसार 3.3 ए-3 पर कार्गो ऑपरेशन के प्रबंधन के लिए लाइसेंस शुल्क (कार्गो स्टोरेज के अलावा अन्य व्यवसाय के लिए) -

खुले इलाकों के लिए लाइसेंस शुल्क, जिसे कार्गो गतिविधियां चलाने के लिए चौकी/पोर्ट केबिन आदि के द्वारा इस्तेमाल किया जा सकता है - ₹.191.25 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।

भूमि क्षेत्र 3250 वर्ग मीटर है

भूमि के लिए कुल शुल्क = 3250 वर्ग मीटर x रुपये 191.25x12

=रुपये 74,58,750/- (ख)

प्रस्तावित क्षेत्र के लिए एसओआर पर आधारित कुल शुल्क (क) + (ख) = रुपये 2,15,27,310 / - होगा।

(ख) लीज़होल्ड मूल्य के लिए मूल्यांकन (60 वर्ष)

स्थान	क्षेत्र का प्रकार	अनुमानित क्षेत्र वर्ग मी. में	इकाई दर भारतीय रुपयों में प्रति वर्ग मीटर	बाजार भाव (रु. लाखों में)
7- इंदिरा डॉक	भूमि	3250	92,400/-	3003.00
	जल	3300	46,200/-	1524.6
कुल रुपये 4527.6 लाख				

लाइसेंस शुल्क के लिए आरक्षित मूल्य @ बाजार भाव के 6% की दर से रुपये 271.65 लाख बनता है।

(ग) लीज़होल्ड मूल्य के लिए मूल्यांकन (30 वर्ष)

स्थान	क्षेत्र का प्रकार	अनुमानित क्षेत्र वर्ग मी. में	इकाई दर भारतीय रुपयों में प्रति वर्ग मीटर	बाजार भाव (रु. लाखों में)
7- इंदिरा डॉक	भूमि	3250	83,160/-	2702.7
	जल	3300	41,580/-	1372.14
कुल रुपये 4074.84 लाख				

लाइसेंस शुल्क के लिए आरक्षित मूल्य @ बाजार भाव के 6% की दर से रुपये 244.49 लाख बनता है।

(x) भूमि आवंटन समिति ने महापत्तनों के लिए भू-नीति - 2014 (संशोधित 17 जुलाई, 2015) के खंड 13 (क) संख्या में उल्लिखित उच्चतम कारकों को ध्यान में रखा है और यह देखा गया है कि उच्चतम कारक 60 वर्ष के लिए लीज़होल्ड मूल्य की मूल्यांकन दर है। इसलिए, भूमि आवंटन समिति ने 7-इंदिरा डॉक पर फ्लोटिंग ड्राई-डॉक की तैनाती के लिए ज़मीन और जल क्षेत्र के मूल्यांकन के उद्देश्य के लिए लीज़होल्ड मूल्य (60 वर्ष) के लिए की दर की स्वीकृति की सिफारिश की है। भूमि आवंटन समिति ने रुपये 271.65 लाख (जो रुपये 4527.6 लाख के बाजार मूल्य का 6% है) के लाइसेंस शुल्क के लिए आरक्षित मूल्य और स्वीकृत लाइसेंस शुल्क पर 4% वार्षिक वृद्धि की स्वीकृति की सिफारिश की है। यदि प्रस्तावित परियोजना स्थल पर अतिरिक्त क्षेत्र की आवश्यकता होती है, तो समान-अनुपात आधार पर गणना की जाएगी।

(xi) महापत्तनों के लिए भू-नीति -2014 (संशोधित 17 जुलाई, 2015) की संख्या 10.1 (ख) के अनुसार मुंबई-पत्तन न्यास - इंदिरा डॉक-7 पर फ्लोटिंग ड्राई डॉक की तैनाती के लिए लाइसेंस प्रदान करने हेतु 6550 वर्ग मीटर (पानी और भूमि) के लिए रुपये 271.65 लाख में (जो रुपये 4527.6 लाख के बाजार मूल्य का 6% है) आरक्षित मूल्य (लाइसेंस शुल्क) के लिए भूमि आवंटन समिति की सिफारिशें अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई हैं।

2.2. एमबीपीटी ने प्रस्ताव के साथ निम्नलिखित दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

- भूमि आवंटन समिति की रिपोर्ट की प्रतिलिपि
- मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट की प्रतिलिपि
- मसौदा दर के प्रस्तावित दरमानों का प्ररूप
- उनके उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संघों / पट्टेदारों से परामर्श संपर्क विवरण हेतु जैसे करें पता, टेलीफोन नंबर और ईमेल की सूची।
- बोर्ड के अनुमोदन के बाद बोर्ड के संकल्प की प्रतिलिपि अग्रेषित करें।

2.3. प्रस्ताव के अनुसार एमबीपीटी ने निम्न के अनुमोदन के लिए अनुरोध किया है:

क्रम सं.	स्थान	क्षेत्र का प्रकार	इकाई दर प्रति वर्ग मी. भारतीय मुद्रा में आर आर 2016-17 के अनुसार	रुपये प्रति वर्ग मीटर वार्षिक	अनुमानित क्षेत्रफल वर्गमीटर में	बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से लाइसेंस शुल्क के आरक्षित मूल्य
1.	7 - इंदिरा डॉक	भूमि	92400	5544	3250	180.18
		जल	46200	2772	3300	91.47
					कुल	271.65

ध्यान दें:-

1. समझौते और निविदा के अनुसार शर्तें और निबंधन
 2. उपर्युक्त अनुसूची में उल्लेखित सभी दरों को एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रति वर्ष 4% से अपने आप बढ़ाया जाएगा।
 3. राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय किसी प्रकार की लेवी के संबंध में वास्तविक भुगतान, करों, कर्तव्यों, उपकर और वृद्धि में उसमें वृद्धि सहित, लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा भुगतान किया जाएगा। "
- 3.1. एमबीपीटी के प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच पर, यह देखा गया कि एमबीपीटी से कुछ सूचना / स्पष्टीकरण आवश्यक हैं। तदनुसार, 21 अप्रैल 2017 के हमारे पत्र द्वारा एमबीपीटी से जानकारी / स्पष्टीकरण मांगा गया है। एमबीपीटी ने 11 मई 2017 के अपने पत्र के माध्यम से प्रतिक्रिया दी है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी और उस पर एमबीपीटी के उत्तर नीचे सारणीबद्ध हैं:

क्र. सं.	प्रधिकरण द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का प्रत्युत्तर
(i).	एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में मुंबई 2016-17 के स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के उद्धरण (पेज 53), केवल खुले मैदान में प्रति वर्ग मीटर की दर को दर्शाता है। यह जल-क्षेत्र की दर को प्रतिबिंबित नहीं करता है और न ही एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत के रूप में लीज़होल्ड मूल्य (60 वर्ष) या लीज़होल्ड मूल्य (30 साल) को दर्शाता है। इस संबंध में एमबीपीटी स्थिति को स्पष्ट करे और प्रासंगिक दस्तावेज प्रस्तुत करे।	मूल्यांकनकर्ता ने महाराष्ट्र सरकार द्वारा प्रकाशित भूमि के लिए, 2016-17 के लिए स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर का उल्लेख किया है। इसमें केवल भूमि दरों को प्रकाशित किया गया है और इसमें जल- क्षेत्र शामिल नहीं है। हालांकि, एमबीपीटी ने भूमि प्रबंधन के लिए महापत्तनों के लिए भू-नीति के दिशानिर्देश- 2014 (17.07.2015 को संशोधित), खंड नं 12 (एल) का संदर्भ लिया है, जिसमें निम्नानुसार स्पष्ट है: "भूमि क्षेत्र के लिए लाइसेंस फीस का 50% लाइसेंस शुल्क होगा" नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट में 60 और 30 वर्षों की अवधि के लीज़होल्ड मूल्य की यह अवधारणा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई है। तथापि एमबीपीटी ने भूनीति दिशानिर्देशों के अनुसार आरक्षित मूल्य निर्धारण के लिए उच्चतम घटक पर विचार किया है।
(ii).	एमबीपीटी ने कहा है कि बोर्ड के अनुमोदन की प्रति बोर्ड के अनुमोदन के बाद अग्रेषित की जाएगी। यह जल्द से जल्द अग्रेषित की जानी चाहिए!	एमबीपीटी ने बोर्ड के संकल्प की प्रति भेज दी है जिसमें इंदिरा डॉक -7 पर फ्लोटिंग ड्राई डॉक के विकास के लिए लाइसेंस जारी करने के लिए आरक्षित मूल्य (लाइसेंस शुल्क) के निर्धारण के लिए एलएसी की सिफारिशों का उल्लेख किया गया है। और स्वीकारित लाइसेंस शुल्क रु.271.65 लाख पर 4 प्रतिशत वार्षिक दर से वृद्धि जो उच्चतम बोलीदाता ने दी को अनुमोदन प्रदान किया गया है।
(iii).	संपर्क जानकारी के साथ परामर्श करने के लिए उपयोक्ता/ उपयोक्ता संगठन/पट्टेदार की सूची के स्थान पर, एमबीपीटी ने	पोत मरम्मत कर्ताओं को वार्षिक लाइसेंस के आधार पर भूमि के आबंटन के प्रस्ताव का

<p>9 फरवरी 2017 को एमबीपीटी द्वारा आयोजित बैठक में एचडीडी के विकास के लिए बोलीदाताओं की उपस्थिति का केवल पत्र संलग्न किया है। इस संबंध में अपेक्षित जानकारी प्रस्तुत नहीं की गई है जो सलाहकार प्रक्रिया के भाग के रूप में उपयोगकर्ताओं को प्रस्ताव की एक प्रति अग्रेषित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। एमबीपीटी, इसलिए, उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता एसोसिएशन / पट्टेदारों की सूची जिन्हें प्रस्ताव के संदर्भ में फिर से परामर्श किया जा सके का पूर्ण संपर्क विवरण जैसे पता, टेलीफोन नंबर और ईमेल, प्रस्तुत करें।</p>	<p>एमबीपीटी में प्रथम बार निपटान किया जा रहा है। इसलिए उपयुक्तताओं की सूची उपलब्ध नहीं है। भू और जल क्षेत्र ई-निविदा के आधार पर आबंटित किए जाएंगे अतः इच्छुक उपयोक्ता बोलीदाताओं जिन्होंने अनेक कार्यशालाओं और प्रस्तुतियों में भाग लिया है, की सूची संलग्न की जाती है।</p>
---	---

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, 13 अप्रैल 2017 और 11 मई 2017 के एमबीपीटी पत्रों में से प्रत्येक को अपनी टिप्पणियों के लिए प्रासंगिक उद्धरण उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ताओं को भेजा गया था। मझगांव डॉक शिपबिल्टर्स लिमिटेड (एमडीएसएल) को छोड़कर किसी भी उपयोगकर्ता ने अपनी टिप्पणी नहीं दी है, जिसने कहा है कि एमएसडीएल ने अपने परिसर में कोई भी पट्टा नहीं लिया है, इसलिए एमडीएसएल के पास कोई बाजार दर उपलब्ध नहीं है और इसलिए, एमडीएसएल की टिप्पणी को 'शून्य' माना जाता है।

5. संदर्भित मामले की संयुक्त सुनवाई 20 जून 2017 को मुंबई में इस प्राधिकरण के कार्यालय में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई पर, एमबीपीटी और उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों ने अपनी प्रस्तुतियां पेश की हैं।

6.1. संयुक्त सुनवाई के दौरान, यह उभरा है कि एमबीपीटी केवल सफल बोलीदाता से भूमि और जल क्षेत्र के लिए केवल पट्टे पर किराया लगाने का इरादा रखता है और एमबीपीटी द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति अपने द्वारा प्रदत्त विभिन्न सेवाओं के लिए उपयोगकर्ताओं से अपनी दरों को शुल्क लेने के लिए स्वतंत्र होगा। एमबीपीटी का भी विचार था कि यद्यपि दरमान में (एसओआर) पोतों के संचालन के लिए पोतों के डॉकिंग और अनडॉकिंग करने के लिए शुल्क प्रस्तावित किया गया है, प्रस्तावित फ्लोटिंग ड्राई डॉक पर ऐसे शुल्क को इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि तैनात फ्लोटिंग ड्राई डॉक पोत मरम्मत सुविधाओं का एक पैकेज होता है। एमबीपीटी ने यह भी कहा कि प्रस्तावित सुविधा के विभिन्न हितधारकों के साथ आयोजित एक कार्यशाला में, हितधारकों की मांग यह थी कि प्रस्तावित सुविधा में पोतों के डॉकिंग और अनडॉकिंग करने के लिए दरों को प्राधिकरण द्वारा तय नहीं किया जाना चाहिए।

6.2. इसलिए, संयुक्त सुनवाई में लिए गए निर्णय के बाद, एमबीपीटी को 29 जून 2017 के हमारे पत्र के माध्यम से एक नोट प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध किया गया था कि फ्लोटिंग ड्राई डॉक की प्रस्तावित तैनाती में पोतों के डॉकिंग और अनडॉकिंग के लिए दरें तथा पोतों के डॉक-ग्रहण के लिए प्रभार इस प्राधिकरण के दायरे में क्यों नहीं आएंगे, इनका औचित्य बताएं।

6.3. इस संबंध में, एमबीपीटी ने दिनांक 13 जून 2017 के पत्र के माध्यम से अपना प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया है। एमबीपीटी का कथन इस प्रकार है:

(i) इस प्रोजेक्ट की परिकल्पना फ्लोटिंग ड्राई डॉक पर प्रत्येक मामले में आवश्यक मरम्मत की मात्रा के आधार पर पोत की मरम्मत सुविधा सेवा प्रदान करने के लिए संपूर्ण पैकेज के तौर पर की गई है। सफल बोलीदाता (लाइसेंसधारी) द्वारा घोषित आरक्षित मूल्य(यानी अपडेटेड एसओआर) से ऊपर और उससे अधिक बोली लगाई जानी चाहिए। यह एकमात्र ऐसा कारक है जिस पर प्राप्त ऑफ़र और लाइसेंस के पुरस्कार के ग्रेडिंग के लिए विचार किया जाएगा। लाइसेंसधारी पोत को एफडीडी पर पोत के डॉकिंग-अनडॉकिंग, पतवार की मरम्मत इत्यादि की संपूर्ण सेवाओं हेतु डेक और मशीनरी के लिए एफ्लोट मरम्मत के लिए लाएगा।।

(ii) इसके अलावा, 7 आई डी पर फ्लोटिंग ड्राई डॉक (एफडीडी) की तैनाती द्वारा पोत की मरम्मत सुविधा के विकास की योजना, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा तैयार किए गए सागरमाला परियोजनाओं के तहत की गई है। एमबीपीटी ने बर्थ के लाभकारी उपयोग के लिए 7-आईडी पर निजी डेवलपर को एफडीडी की तैनाती के लिए भूमि और जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस देने का निर्णय लिया है। भू-नीति 2014 के दिशानिर्देशों के आधार पर इस परियोजना की संकल्पना की गई है, जहां मंजूर एसओआर के आधार पर

भूमि और जल क्षेत्र दिया जाना है। इस एसओआर का निर्धारण संशोधित भू-नीति के दिशानिर्देश 2014 के खंड सं. 13 के अनुसार भूमि आवंटन समिति द्वारा किया गया है और की गई सिफारिशें बोर्ड द्वारा अनुमोदित हैं।

- (iii) मौजूदा एसओआर डॉकिंग, अनडॉकिंग और पड़ाव के लिए एचडीडी में एमबीपीटी द्वारा प्रदान की गई सेवाओं के लिए निर्धारित है और पोत की मरम्मत के लिए इनके अलावा कोई अन्य एसओआर नहीं है। इस तरह के प्रभार को प्राधिकरण के अनुमोदन से इस तथ्य के आधार पर लगाया जाता है कि पत्तन एचडीडी में इस तरह के ऑपरेशन के लिए जनशक्ति और अन्य संसाधनों की तैनाती कर रही है, भले ही पोत की मरम्मत का कार्य धारा 42 के तहत नहीं आता है। एफडीडी परियोजना के संबंध में, एमबीपीटी लाइसेंसधारी के परिसर में पानी के साथ वाले भू-क्षेत्र की लाइसेंसिंग के को छोड़ कर किसी भी तरह की पोत मरम्मत सेवाओं को प्रदान नहीं करेगा। एफडीडी तैनाती के परिकल्पित प्रोजेक्ट में लाइसेंसधारक से एफडीडी की तैनाती और कार्यशालाओं के विकास के माध्यम से समेकित पोत मरम्मत सुविधा का विकास और पोतों की डॉकिंग और अनडॉकिंग सहित पोतों की मरम्मत कार्य करने की आशा की जाती है चूंकि पोत की मरम्मत संमस्त सेवा ड्राई डॉक सुविधा लाइसेंसधारी द्वारा स्वयं द्वारा विकसित/प्रदान की जाएंगी इसलिए इस परियोजना के लिए लागू वैधानिक प्रावधानों का पालन विधिवत रूप से अनुपालित हैं।
- (iv) जैसा कि संयुक्त सुनवाई के दौरान स्पष्ट किया गया कि एमबीपीटी लाइसेंसधारक द्वारा विकसित सुविधा में पोत के मरम्मत कार्य के संचालन में शामिल नहीं है, प्रत्येक मामले में लागू शुल्क केवल लाइसेंसधारी द्वारा तय किया जाएगा। अतः, विभिन्न गतिविधियों के लिए शुल्क अलग करना एमबीपीटी के लिए संभव नहीं होगा और यदि ऐसा किया भी जाता है तो यह मनमानी होगा। इस परियोजना के लिए निर्धारित आरक्षित मूल्य क्षेत्र 2/23 के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेकनर पर आधारित है।
- (v) एमपीटी अधिनियम की धारा 42 (1-ड) के अनुसार, किसी भी सेवा का उल्लेख बोर्ड या अन्य व्यक्ति द्वारा पोत को प्रदान किए जाने वाले किसी भी मापदंड योग्य सेवाओं के संदर्भ में है। मरम्मत के लिए आने वाले ऐसे पोतों की मरम्मत की लागत, मरम्मत की मात्रा के आधार पर प्रत्येक मामले के लिए अलग-अलग होगी। पोत की मरम्मत, विभिन्न जटिल सेवाओं का संयोजन है जिसमें पुर्जों और अन्य सामग्रियों की लागत होती है और जैसा कि ऊपर बताया गया है प्रभारों का अलगाव व्यावहारिक रूप से संभव नहीं है और इसलिए पोत सेवा की मात्रा को पूर्ण रूप से मापने योग्य मद में नहीं मापा जा सकता है।
- (vi) इसके अलावा, मरम्मत के लिए आने वाले पोतों का इस्तेमाल किसी भी प्रकार के इंस्नानों / वाहनों या वाहक के रूप में नहीं किया जाता है और इसलिए एमपीटी अधिनियम में निर्दिष्ट "पोत" शब्द की परिभाषा के तहत नहीं आता है। मरम्मत के लिए आने वाले पोत किसी भी व्यावसायिक गतिविधि के लिए उपयुक्त नहीं होते हैं। उचित मरम्मत के बाद ही, सक्षम वैधानिक प्राधिकारी प्रमाणन और वाणिज्यिक गतिविधि के लिए पोत को अनुमति दी जाती है। इसलिए, सख्ती से धारा 48 (एल) (ड) इस मामले में लागू नहीं होता क्योंकि मरम्मत के लिए आने वाले पोतों को "पोत" के रूप में नहीं माना जा सकता।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। एमबीपीटी द्वारा बनाए गए तर्कों तथा संबंधित पक्षों के कथनों के अंश पार्टियों को अलग-अलग से भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. इस मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई सूचना की संपूर्णता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i) मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी), इंदिरा डॉक के अंदर बर्थ नं.7 पोत की मरम्मत सुविधाओं के लिए फ्लोटिंग ड्राई डॉक के विकास हेतु पांच साल की अवधि के लिए लाइसेंस के आधार पर अपनी जमीन और जल क्षेत्र देने का इच्छुक है। इसलिए, एमबीपीटी ने जमीन और जल क्षेत्र के लिए रिजर्व प्राइस के निर्धारण के लिए प्रस्ताव पेश किया है।
- (ii) एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव अप्रैल 2017 में प्रस्तुत किया है। एमबीपीटी ने मई 2017 में हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत कर दिया है। मामले पर कार्रवाई के दौरान इस विश्लेषण

अनुसार एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत जानकारी/स्पष्टीकरण के साथ एमबीपीटी के प्रस्ताव पर विचार किया जाता है।

- (iii) इससे पहले कि हम मामले के विश्लेषण के साथ शुरू करें, यह पत्तन के प्रस्ताव का संदर्भ देना प्रासंगिक है। जैसा कि पहले कहा गया है, एमबीपीटी का प्रस्ताव सफल बोलीदाता को एमबीपीटी द्वारा आवंटित भूमि और जल क्षेत्र के लिए आरक्षित मूल्यके निर्धारण के लिए है। सफल बोलीदाता द्वारा प्रदान की गई सेवाओं के लिए, एमबीपीटी ने कहा है कि सफल निविदादाता प्रयोक्ताओं से अपनी दरों को चार्ज करने के लिए स्वतंत्र होंगे। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि एमबीपीटी के मौजूदा दरमान में एमबीपीटी ड्राई डॉक में पोतों की डॉकिंग और अनडॉकिंग और ड्राई डॉक पर आने के लिए किराया शुल्क निर्धारित किया गया है। एमबीपीटी को यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि पोतों के डॉकिंग और अग्रेषण के लिए दरें, फ्लोटिंग ड्राई डॉक की प्रस्तावित तैनाती और पोतों के संचालन के लिए शुल्क इस प्राधिकरण के दायरे में क्यों नहीं आएंगी।

इस संबंध में, एमबीपीटी का मानना है कि एमबीपीटी द्वारा अपने स्वयं के जनशक्ति और संसाधनों की तैनाती के द्वारा डॉकिंग और अनडॉकिंग सेवाएं प्रदान करने के लिए दरमानों में डॉकिंग और अनडॉकिंग करने के लिए निर्धारित शुल्क एकत्र किया जाता है, जबकि प्रस्तावित प्रस्ताव में सुविधा, फ्लोटिंग ड्राई डॉक की तैनाती सफल बोलीदाता द्वारा पोत की मरम्मत सुविधाओं के विकास हेतु एक संपूर्ण पैकेज है, जहां सफल बोलीदाता फ्लोटिंग ड्राई डॉक पर मरम्मत के लिए आने वाले पोतों की डॉकिंग और अग्रेषण सहित सभी सेवाएं प्रदान करेगा, और एमबीपीटी सफल बोलीदाता द्वारा विकसित की जाने वाली सुविधा के किसी भी परिचालन हिस्से में शामिल नहीं होगा। एमबीपीटी ने यह भी कहा है कि उनके द्वारा दी गई सेवाओं के लिए उपयोगकर्ताओं से सफल बोलीदाता द्वारा लगाए गए शुल्क एक (संयोजी)प्रभार होगा जिसमें डॉकिंग और अनडॉकिंग शुल्क केवल संयोजी शुल्क के घटकों में से एक होंगे।

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के प्रावधानों का अनुसरण करने का परामर्श दिया जाता है। संयोग से, कोलकाता पत्तन न्यास(केओपीटी) द्वारा हाल ही में दर्ज किए गए प्रस्ताव का संदर्भ लिया जाए। प्रस्तावित प्रस्ताव में, केओपीटी द्वारा एक निजी पार्टी को भूमि आवंटित कर दी गई है ताकि पत्तन-सुविधा से खाद्य तेल को वहित करने के लिए उसके कारखाने में परिवहन के लिए पाइपलाइन लगाई जा सके। निजी पार्टी ने पाइपलाइनों को लगाने के लिए निवेश किया है। पत्तन पार्टी से वे-लीव प्रभार लेती है। अन्य उपयोगकर्ताओं के तरल कार्गो से निपटने के लिए निजी पार्टी द्वारा पाइपलाइन की अतिरिक्त क्षमता का उपयोग करने की परिकल्पना की गई है। चूंकि सुविधा पर कार्गो -संचालन की परिकल्पना की गई है, अतः, केओपीटी अन्य तरल माल के लिए हैंडलिंग शुल्क तय करने का प्रस्ताव किया है। एमबीपीटी और केओपीटी पर परिदृश्य तुलनीय हैं। फिर भी फ्लोटिंग ड्राई डॉक के लिए, भूमि और जलक्षेत्र के लिए आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए संदर्भगत प्रस्तावित प्रस्ताव पर कार्यवाई की जा रही है।

- (iv) पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने धारा-111 के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू किया गया है। एमबीपीटी ने, इंदिरा डॉक के अंदर लाइसेंस के आधार पर, बर्थ 7 में संशोधित, महापत्तन न्यास के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यथासंशोधित जुलाई 2015 के प्रावधानों के आधार पर, भूमि और जल क्षेत्र के आवंटन के लिए नये दरमान (एसओआर) तय करने के लिए प्रस्ताव रखा है।
- (v) पत्तन पॉलिसी दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हैं। खंड 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने यह सूचित किया है कि पत्तन के उप अध्यक्ष की अध्यक्षता

और वित्त, यातायात व एस्टेट प्रबंधन विभागों के रूप में अन्य, सदस्य होने के नाते भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया। 2014 के भू-नीति संबंधी दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) (iv) के अनुसार एमबीपीटी के भू-क्षेत्रों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए, एमबीपीटी द्वारा एक भू-मूल्य भी लगाया गया था। एलएसी ने स्वीकृत मूल्यांकन कर्ता की रिपोर्ट देखने के बाद और इसके बाद भू-नीति दिशानिर्देशों 2014 की धारा 13 (क) (i) से (v) के तहत उल्लेखित मापदंडों पर विचार करने के बाद अपनी सिफारिशें दी हैं। इसके अलावा, एमबीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ने एलएसी की सिफारिशों को स्वीकार कर लिया है। इस प्रकार, एमबीपीटी, किराये के निर्धारण के लिए दायर किया गया प्रस्ताव, अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया का अनुपालन करता है। तदनुसार, पत्तन का प्रस्ताव स्वीकार्य है।

- (vi) जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्यतया उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेकनर यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देश में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी, उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए कारणों को दर्ज करना होगा।

एलएसी ने मामले के संदर्भ में, मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर, पाया है कि निविदा और नीलामी के संबंध में लेनदेन में ऐसी तीव्रता आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक रूप से नहीं देखी गई है और न ही कोई निविदा-कम-नीलामी दर है। इसलिए, उनकी रिपोर्ट में मूल्यांकनकर्ता ने मूल्यों के आधार पर बाजार मूल्य का परिकलन किया है, जैसा कि 2016-17 के स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर में 60 वर्ष और 30 साल के लिए दर्शाया गया है। इसके अलावा, जैसा कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) (v) में बताया गया है, एलएसी ने अपने वर्तमान पैमाने के अनुसार गणना की गई राजस्व को एक कारक भी माना है जो कि फ्लोटिंग ड्राई डॉक द्वारा एक वर्ष में 365 दिन के लिए 10000 की संयुक्त जीआरटी के साथ एक मरम्मत अधीन पोत की डॉकिंग। इसके बाद, संदर्भ में भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर, तीन विकल्पों के आधार पर, एलएसी ने बाजार मूल्य के उच्चतम पर विचार करने की सिफारिश की है, जो कि बाजार मूल्य के रूप में है, जैसा कि खुले स्थान के लिए स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर में भू-क्षेत्र के लिए रुपये 92400 / - प्रति वर्ग मीटर है।

जल-क्षेत्र के लिए बाजार मूल्य रु. 46,200 प्रति वर्ग मीटर की सिफारिश की गई है जो जमीन के बाजार मूल्य का 50% है, जैसा कि संशोधित भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देशों, 2014 के खंड 12 (आई) के अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा अवधारित मूल्यों के अनुसार है।

दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में यह बताया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया के मामले में रिजर्व प्राइस पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में परिकलित की जाएगी और वह पत्तन न्यासी बोर्ड द्वारा प्रतिशत रूप में निर्धारित 6% से कम नहीं होना चाहिए। संदर्भ में भूमि के लिए व्युत्पन्न बाजार मूल्य के आधार पर, एमबीपीटी द्वारा भूमि के लिए वार्षिक पट्टे के किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य प्रस्तावित किया गया है, जो भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर प्रस्तावित किया गया है, और जो कि रु. 5544/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष बनता है। (रु. 92400 x 6% = रु. 5544/-)

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की धारा 12 (I) में कहा गया है कि जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, भूमि किराया शुल्क का 50% लाइसेंस शुल्क होगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने माना है कि पानी के लिए

लाइसेंस शुल्क भूमि क्षेत्र के वार्षिक पट्टे के किराए का 50% है, जो प्रति वर्ष रुपए 2772 / प्रति वर्ग मीटर परिकलित होता है।

निम्नलिखित तालिका में इन पहलुओं को संक्षेप में दिखाया गया है:

क्रम सं.	क्षेत्र	राज्य सरकार का रेडी रेकनर	मूल्यांकन रिपोर्ट	एमबीपीटी के दरमानों के आधार पर अपनायी गई अन्य पद्धति
1.	भू-क्षेत्र का बाजार मूल्य (दर : रुपये प्रति वर्ग मीटर)	92400/-	60 वर्ष पट्टा मूल्य- 92400/- 30 वर्ष पट्टा मूल्य- 83160/-	लागू नहीं
2.	आवंटित करने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल	3250 वर्ग मीटर		
3.	आवंटित करने के लिए प्रस्तावित जलीय क्षेत्रफल	3300 वर्ग मीटर		
4.	कुल बाजार मूल्य (रू लाख में)	- भू-क्षेत्र - 3003.00 - जलीय क्षेत्रफल - 1524.60 -कम बाजार मूल्य 4527.60	60 वर्ष पट्टा बाजार मूल्य - - भूमि क्षेत्र - 3003.00 - पानी का क्षेत्रफल - 1524.60 कुल बाजार मूल्य - 4527.60 30 साल पट्टा बाजार मूल्य - - भूमि क्षेत्र - 2702.70 - जल क्षेत्र - 1372.14 -कम बाजार मूल्य - 4074.84	लागू नहीं
	लीज किराया रेंटल @ 6%	271.66	60 वर्ष का पट्टा मूल्य - 271.66 30 साल का पट्टामूल्य - 244.49	215.27

- (vii) यह ध्यान में रखते हुए कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि के बाजार मूल्य को एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के बोर्ड ऑफ न्यासी ने एलएसी द्वारा तय किए गए और अनुशंसित जमीन के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराया को मंजूरी दे दी है, यह प्राधिकरण, प्रति वर्ष 5544 / - प्रति वर्ग मीटर प्रति भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर भूमि के लिए वार्षिक लीज रेंट के संदर्भ में रिजर्व प्राइस को निर्धारित करने के इच्छुक है और जल क्षेत्र के लिए 5544/- का 50% रुपये अर्थात् रुपये 2772/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष।
- (x) एमबीपीटी ने 'समझौते के अनुसार नियम और शर्तों' के आशय का एक नोट का प्रस्ताव किया है। यह कि प्रस्ताव में दरे लागू करने वाले नियम और शर्तें सुनिश्चित करने के लिए के वे भू-नीति दिशानिर्देशों के

अनुरूप होनी चाहिए, इसलिए प्रस्तावित नोट को इस नोट के साथ बदल दिया गया है कि "मौजूदा भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सभी नियम और शर्तें लागू होंगी"।

- (xi) एमबीपीटी ने इस आशय एक नोट प्रस्तावित किया है कि दरें एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रतिवर्ष की दर से 4% की दर से स्वतः बढ़ा दी जाएंगी। इस संबंध में, यह उल्लेख करना यहां प्रासंगिक है कि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों की धारा 13 (ग) ने वार्षिक वृद्धि को ठीक करने के लिए पत्तनों को छूट प्रदान की है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित की है। चूंकि 4% की वार्षिक वृद्धि दर एलएसी द्वारा अनुशंसित है, और एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान के मुताबिक है, 4% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (xii) एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट भी प्रस्तावित किया है कि राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय कोई भी लेवी या लेवी का, करों, शुल्कों, उपकर और इनसे संबंधित वृद्धि सहित, वास्तविक रूप में लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा भुगतान किया जाएगा। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित शुल्क किसी भी कर और वैधानिक कर्तव्यों से अनन्य है। इस पत्तन द्वारा, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क अनुसार लागू दर पर कर और वैधानिक शुल्क लगाए जाने हैं। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तावित नोट को मंजूरी दे दी गई है।
- (xiii) भारत के राजपत्र में दिए गए आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के बाद वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षित मूल्य लागू हो सकता है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13 (सी) में यह प्रावधान है कि इस प्राधिकरण द्वारा दर पांच वर्ष में एक बार संशोधित की जाएगी। तदनुसार, एक नोट किराए की अनुसूची में निर्धारित किया गया है कि वार्षिक लाइसेंस शुल्क के रूप में आरक्षित मूल्य पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा, स्वीकार्य है।

9.1. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों से और सामूहिक आवेदन के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के इंदिरा डॉक के अंदर, फ्लोटिंग ड्राई डैक की तैनाती के लिए भूमि और जल क्षेत्र के आवंटन हेतु बर्थ संख्या 7 पर लाइसेंस शुल्क से संबंधित अनुसूची के लिए स्वीकृति प्रदान करता है जो अनुलग्नक पर प्रस्तुत है।

9.2. भारत के राजपत्र में दिए गए आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लाइसेंस शुल्क की अनुसूची लागू हो जाएगी और यह पांच साल की अवधि के लिए जारी रहेगी। तत्पश्चात विशेष रूप से इस प्राधिकरण द्वारा विस्तारित नहीं किए जाने की स्थिति में यह अनुमोदन इसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा जब तक कि किया गया।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./118/17]

अनुलग्नक

मुंबई पत्तन न्यास, इंदिरा डॉक-7 में फ्लोटिंग ड्राई डैक की तैनाती के लिए लाइसेंस शुल्क की अनुसूची

क्र. सं.	स्थान	क्षेत्र का प्रकार	दर प्रति वर्ग मीटर वार्षिक
1.	इंदिरा डॉक-7	भू-क्षेत्र	5544/-
		जल क्षेत्र	2772/-

ध्यान दे :-

- संबंधित भू-नीति दिशानिर्देश के अनुसार सभी निबंधन और शर्तें लागू होंगी।
- उपर्युक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात स्वतः ही 4 प्रतिशत की दर से बढ़ा दी जाएंगी।
- राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय कोई भी लेवी या लेवी की, करों, शुल्कों, उपकर और इनसे संबंधित वृद्धि सहित, वास्तविक राशि का लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा भुगतान किया जाएगा।
- वार्षिक लाइसेंस शुल्क के रूप में आरक्षित मूल्य 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION

Mumbai, the 2nd August, 2017

No. TAMP/35/2017-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Reserve Price for land and water area for deployment of Floating Dry Dock at Berth No. 7 inside the Indira Dock for development of ship repair facilities, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/35/2017-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 21st day of July 2017)

This case relates to a proposal received from the Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Reserve Price for land and water area for deployment of Floating Dry Dock at Berth No. 7 inside the Indira Dock for development of ship repair facilities.

2.1. The MBPT vide its letter No. FA/OEA/L-24(2016)/DT/153 dated 13 April 2017 has filed the proposal on the subject cited above. The main points made by the MBPT in its proposal are summarized below:

- (i). MBPT intends to give land and water area at Berth No. 7 inside the Indira Dock on license basis for Deployment of Floating dry dock for development of ship repair facilities for a period of five years.
- (ii). As per amended (17.07.15) Land Policy, 2014, the land inside custom bond area shall be given on license basis only. As per clause 10.1 (b), *the Port may also allot land inside the Custom bond area for activities vital to Port operations or for those which clearly aid port activities and sea trade, such as, setting up of duty free shop, communication centres, parking facilities, passenger facilities like shopping centres, cyber café, health clubs etc. and security related activities. The tenure of license for such land shall be decided by respective Port Trust Boards and such tenures shall not exceed five years. However, such proposals should have necessary statutory and administrative approvals. Land is to be allotted through tender cum auction methodology through a competitive bidding process over the reserve price, which shall be worked out by the Land Allotment Committee and approved by the Board*". Land is to be allotted through tender cum auction methodology through a competitive bidding process over the reserve price of such plots which shall be the updated SOR notified by TAMP. The bidder will quote annual rent which will have annual escalation of 4% as per the land policy.
- (iii). Board of Trustees of MBPT vide TR No. 210 dated 13.02.2014 approved formation of Land Allotment Committee (LAC) comprising of Dy. Chairman, FA& CAO, Traffic Manager and Estate manager. As per the guidelines of Land Policy for Major Ports, 2014, the valuation of land and water areas for port related projects is to be approved by LAC, respective Board and TAMP.
- (iv). M/s. G.A. Advisory Valuation and Consultancy were appointed by MBPT for valuation of properties at MBPT Operational Areas. The findings contained in the Valuation report with regard to enquires done and information collected during the site visit are as follows;

- Comparable Land parcel for the period of 30 years lease is not available.
- The Transactions that have been recorded in the market are for the freehold land parcels or land parcels which are having long term lease with the use other than industrial.
- The long term lease of minimum 90 years is required for maximum commercial exploitation by the lessee.

Considering the above constraints, the Land Valuer has stated that the ready reckoner rates reflect the true value of the proposed land.

- (v). Hence, the valuation of Land area as well as for water area is recommended as per the Ready Reckoner Book (Year 2016-17). The details are as follows.

Sr.	Description	Details
1	Ready Reckoner Rate Book (Year 2016-17) Page No	53
2	Village No/Zone No	2 Land 23
3	Ready Reckoner Rate (Land Area) (₹ Per sq mtr)	92,400
4	Ready Reckoner Rate (Water Area) (₹ Per sq mtr)	46,200
Leasehold Value (60 Years)		
5	Valuation Rates Land Area (₹ Per sq mtr)	92,400
6	Valuation Rates Water Area (₹ Per sq mtr)	46,200
Leasehold Value (30 Years)		
7	Valuation Rates Land Area (₹ Per sq mtr)	83,160
8	Valuation Rates Water Area (₹ Per sq mtr)	41,580

The relevant extract (Page 53) of the Stamp Duty Ready Reckoner Mumbai 2016-17 is furnished along with the proposal. The Valuation report dated 29 March 2017 is also furnished.

- (vi). The LAC met on 01/04/2017. The valuation report submitted by the appointed valuer for area at 7-Indira Dock was perused by LAC. The valuer has considered the basis on “as is where is” to derive the market rate of land and water area present at 7-Indira Dock. The summary of valuation submitted by valuer is as under:

Area Description	State Govt. Ready Reckoner rate Per Sq. M	Rate as per Actual Transaction	Highest Accepted Tender Cum Auction rate	Rate as per Estate Department	Adopted Rate by Appointed valuer
7-Indira Dock Land Area.	INR 92400/-	As per search and discussions with officials of port trust, there is no similar recent transaction in past (three) 3 yrs	As per search and discussions with officials of port trust there is no similar recent transaction in past (three) 3 yrs having 30 yrs for lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature	As per search and discussions with officials of port trust, there is no similar recent transaction in past (three) 3 yrs having 30 yrs for lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature.	<ul style="list-style-type: none"> • Leasehold value (60 yrs) Valuation Rate INR 92,400/- per sq. mtr • Leasehold value (30 yrs) Valuation Rate INR 83,160/- per sq. mtr
7-Indira Dock Water Area	INR 46200/-	for lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature.			<ul style="list-style-type: none"> • Leasehold value (60 yrs) Valuation Rate INR 46,200/- per sq. mtr • Leasehold value (30 yrs) Valuation Rate INR 41,580/- per sq. mtr

- (vii). LAC has taken into account the highest of the factors mentioned in clause 13(a) of Land Policy Major Ports 2014 (amended 17 July, 2015), which are as under:
- State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
 - Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
 - Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
 - Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
 - Any other relevant factor as may be identified by the Port.
- (viii). As can be seen in table at above point (vi) values for three factors are not stated on account of non-availability of values in the port. The Land Allotment Committee noticed that the valuer has arrived at the market value based on the stamp duty Ready Reckoner rates for thirty (30) and sixty (60) year Leasehold value, in view of the local condition of the plots such as- i) Lower development area, ii) Restricted usage, iii) Vicinity Area etc.
- (ix). As per extract of sr. 13 (b) of Land Policy Major Ports 2014 (amended 17 July, 2015), the Reserve Price in terms of the annual lease rent would be considered as a percentage of the latest market value, and would in no case be less than 6% of the latest market value. The land allotment committee has considered market value of the area proposed based on the valuation arrived by the appointed valuer for the lease hold value for 60 years, 30 years and factors based on SOR rates. The Reserve Price for license fee based on above three factors works out as follows:

(a). Valuation based on SOR

A scenario is considered wherein it is assumed that a FDD along with dry-docked repair vessel with combined GRT of 10000 tonnes, berthed at 7 ID for 365 days, then the revenue earned would be:

- As per MbPT Scale of Rates at 2.17 – Composite Berth hire charges (coastal vessel) – ₹ 0.1606 per GRT per hour

The total charges (considering 100% utilization) for one year would be
 $0.1606 \times 24 \times 365 \times 10000 = ₹ 1,40,68,560/-$ (a)

As per MbPT Scale of Rates at 3.3-A-III - License fee for management of cargo operation (for occupation other than for cargo storage)-

License fee for open areas permitted to be used for carrying out cargo activities by placing chowkey/ porta cabin etc. – ₹ 191.25 per Sq.M. per Month

The land area is 3250 sq. mtr

Total charges for land = $3250 \text{ sq. mtr} \times ₹ 191.25 \times 12 = ₹ 74,58,750/-$ (b)

Total charges based on SOR for the proposed area shall be (a) + (b) = ₹ 2,15,27,310/-

(b). Valuation for Leasehold value (60 yrs)

location	Type of area	Approx. Area Sq.m	Unit rate INR per Sq.m	Market Value (In ₹ in Lacs)
7- Indira Dock	Land	3250	92,400/-	3003.00
	Water	3300	46,200/-	1524.6
Total ₹ 4527.6 Lacs				

Reserve price for license fee @ 6% of the market value works out to ₹ 271.65 lacs

(c). Valuation for Leasehold value (30 yrs)

location	Type of area	Approx. Area Sq.m	Unit rate INR per Sq.m	Market Value (In ₹ in Lacs)
7- Indira Dock	Land	3250	83,160/-	2702.7
	Water	3300	41,580/-	1372.14
Total ₹ 4074.84 Lacs				

Reserve price for license fee @ 6% of the market value works out to ₹ 244.49 lacs.

- (x). The Land Allotment Committee has taken into consideration the highest of the factors as mentioned in clause no. 13(a) of the Land Policy Major Ports 2014 (amended 17 July, 2015) and it is observed that the highest factor is the valuation rate for **Leasehold value for 60 yrs.** Therefore, the Land Allotment Committee has recommended for acceptance of rate for **Leasehold value (60 yrs)** for the purpose of valuation of land and water area required for deployment of Floating Dry-dock at 7-Indira Dock. The Land allotment committee has recommended the acceptance of Reserve Price for license fee of ₹ 271.65 Lacs (which is 6% of the market value of ₹ 4527.6 Lacs) and an annual escalation of 4% on accepted license fee. If the additional area is required at proposed project site, the same shall be calculated on pro-rata basis.
- (xi). The recommendations of the Land Allotment committee for fixing of the reserve price (License fee) for grant of license for deployment of Floating Dry Dock at 7-Indira Dock, Mumbai Port Trust at ₹ 271.65 lacs for 6550 sq mtrs (Water and Land) (which is 6% of the market value of ₹ 4527.6 Lacs) is submitted for approval as per extract of Sr. No. 10.1(b) of Land Policy Major Ports 2014 (amended 17 July, 2015).

2.2. The MBPT has furnished the following documents along with the proposal.

- (i) Copy of the report of the Land Allotment Committee.
- (ii) Copy of the Report of the Valuer.
- (iii) Draft proposed Scale of Rates.
- (iv) List of users / user associations/ lessees to be consulted with contact details viz. address, telephone number and email.
- (v) Copy of the Board Resolution to be forwarded after the approval of the Board.

2.3. Accordingly, the proposal of the MBPT seeks approval for the following:

Sr. No.	Location	Type of Area	Unit rate INR per Sq. mtr. (as per RR 2016-17)	Rate in ` per Sq.mtr. Per Annum	Approx. Area Sq. mtr.	Reserve price for License fee @ 6% of the market value (₹ In lakh)
1.	7 -Indira Docks	Land	92400	5544	3250	180.18
		Water	46200	2772	3300	91.47
					Total	271.65

Note :

1. Terms and Condition as per agreement and Tender.
2. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.

3. Any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike, on account of/in respect of Payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/lessee at actual.

3.1. On initial scrutiny of the proposal of MBPT, it was seen that some information/ clarification are required from MBPT. Accordingly, we have vide our letter dated 21 April 2017 sought information/ clarification from MBPT. The MBPT has responded vide its letter dated 11 May 2017. The information sought by us and the reply of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ Clarification sought by us	Response of MBPT
(i).	The extract (page 53) of the Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai 2016-17, as furnished by MBPT alongwith its proposal reflects only the rate of open land per sq. mtr. It does not reflect the rate of water area nor does it reflect the Leasehold value (60 years) or Leasehold value (30 years), as submitted by MBPT. The MBPT to clarify the position in this regard and furnish the relevant document.	The valuer has referred the stamp duty ready reckoner 2016-17, for land, published by Government of Maharashtra. It is to emphasize that the only land rates are published and for water area is not covered. However, MBPT has taken reference of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014 (amended on 17.07.2015), clause no.12 (I) wherein it is clearly indicated as under : “Licence fee for water area would be 50% of licence fee for abutting land”. The leasehold value indicated in valuation report of the appointed valuer for 30 years and 60 years lease hold period is a concept developed by the appointed valuer. However, MBPT has considered the highest of the factor for fixing up of reserve price as per the Land Policy Guidelines.
(ii).	The MBPT has stated that Copy of the Board Resolution will be forwarded after the approval of the Board. The same to be forwarded at the earliest.	[MBPT has forwarded the Board resolution which reflects that the recommendation of the LAC for fixation of the Reserve Price (License fee) for grant of license for development of Floating Dry Dock at 7-Indira Dock, MBPT at ₹ 271.65 lakhs and an escalation of 4% on accepted license fee quoted by highest bidder has been approved].
(iii).	As against the list of user/ user association/ lessees to be consulted with contact details, MBPT has enclosed only the attendance sheet of the bidders meeting for the development of HDD held by MBPT on 09 February 2017. The information furnished in this regard is not sufficient to forward a copy of the proposal to the users as part of consultative process. The MBPT to, therefore, furnish the list of users/ user association/ lessees with full contact details viz. address, telephone number and email, who may have to be consulted in the proposal in reference, afresh.	The proposal to allot land on annual license basis to the ship repairers is being mulled first time in MBPT. There is no list of users available. The land/ water area will be allotted through e-tendering process. Hence, the list of probable users / bidders who have shown interest and have attended various workshops and presentation is enclosed.

4. In accordance to the consultation procedure prescribed, a copy each of the MBPT letters dated 13 April 2017 and 11 May 2017 was forwarded to the relevant users/ user organisations for their comments. None of the users have given their comments except for Mazgaon Dock Shipbuilders Limited (MDSL) which has stated that since MSDL has not done any similar leasing out of its premises, no market rates are available with MSDL for the same and hence, the comments of MSDL is treated as ‘NIL’.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 20 June 2017 at the office of this Authority in Mumbai. At the joint hearing, the MBPT and users/ user organisations have made their submissions.

6.1. During the joint hearing, it emerged that MBPT intends to levy only lease rentals for the land and water area from the successful bidder and that the person authorized by MBPT would be free to charge his own rates from the users for various services rendered by him. MBPT was also of the view that though its Scale of Rates (SOR) prescribes charges for docking and undocking of vessels and charges for occupation of the vessels thereat, such charges at proposed floating dry dock need not be prescribed by this Authority, since the deployment of dry dock is a package of ship repair facilities. The MBPT also stated that in a workshop conducted by it with various stakeholders of the proposed facility, the demand of stakeholders was that the rates for docking and undocking of vessels at the proposed facility should not be fixed by TAMP.

6.2. Therefore, as decided at the joint hearing, the MBPT was requested vide our letter dated 29 June 2017 to furnish a Note to justify why the rates for docking and undocking of vessels at the proposed deployment of floating dry dock and the charges for occupation of the vessels thereat would not fall under purview of this Authority.

6.3. In this connection, the MBPT has responded vide its letter dated 13 June 2017. The submissions made by MBPT are furnished below:

- (i). The project has been envisaged as a provision of ship repair facility on a floating dry dock to provide wholesome packaged service and depending upon the quantum of repairs required in each case. The successful bidder (Licensee) will have to bid over and above the declared Reserve Price (i.e. Updated SoR). This is the only factor which will be considered for the grading of the received offers and award of the License. The Licensee will bring the vessel for repairs on FDD by offering end to end services package consisting of Docking-Undocking of vessels, repairs of hull etc. afloat repair for deck and machineries.
- (ii). Further, the development of ship repair facility by deployment of Floating dry dock (FDD) at 7ID is planned under scheme of Sagarmala projects decided by the Ministry of Shipping. MBPT has decided to grant License for land and water area for Deployment of FDD to the private developer at 7-ID for gainful utilization of berth. The project has been conceptualized based on the guidelines of Land Policy 2014, where the Land and Water area is to be given based on the approved SOR. This SOR has been decided by the Land Allotment Committee as per clause no. 13 of the amended Land Policy guidelines 2014 and the recommendations are duly approved by the Board.
- (iii). The existing SOR for Docking, Undocking and stay is prescribed for the services rendered by MBPT at HDD and there is no SOR other than these for Ship Repair. Such charges are levied with TAMP approval based on the fact that the Port is deploying the manpower and other resources for doing such operation at HDD, even though the activity of ship repair is not covered under Section 42. In respect of the FDD project, MBPT will not be providing any kind of ship repair services in the premises of the Licensee other than licensing of the water front adjoining land area. In the envisaged project of FDD deployment the licensee is expected to develop integrated ship repair facility through deployment of FDD and development of workshops at site and carry out for ship repair activity including docking undocking of vessels and repairs. Since the complete ship repairs services will be provided by the licensee at the dry-dock facility developed by themselves, the statutory provisions applicable for this project are duly complied with.
- (iv). As clarified during Joint Hearing, the MBPT is not at all involved in the operational part of the ship repair activity at the facility developed by the Licensee and service charges applicable in each case will only be decided by the Licensee. Hence, segregation of charges for various activity will not be possible for MBPT and even if done so, it will be arbitrary. The reserve price fixed for this project is based on the State Government Ready Reckoner rate of zone 2/23.
- (v). As per the clause 42(1-e) of MPT Act, the mention of any services is with reference to any measurable specific services to be provided to the vessel by the Board or other person. The cost of repair of such vessels coming for repairs would be different for each case depending upon the quantum of repairs. The ship repair is combination of various complex services with cost of spares and other materials and as explained above the segregation of charges is not practically possible and hence ship repair service cannot be quantified in absolute measurable term.
- (vi). Further, the vessels coming for repairs are not used for any type of conveyance of human being/ goods or as a caisson and therefore does not fall under the definition of the term “vessel” as specified in MPT Act. The vessels coming for repairs are not fit for any commercial activity. Only after proper

repairs, the competent statutory authority certifies and allows plying of the craft for commercial activity. Therefore, strictly speaking Section 48(I)(e) does not apply in this case since the vessels coming for repairs cannot be termed as “Vessel”.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the MBPT and submissions of the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) intends to give its land and water area at Berth no. 7 inside Indira Dock on license basis for a period of five years for development of Floating dry dock for undertaking ship repair facilities. Therefore, the MBPT has come up with a proposal for fixation of Reserve Price for the land and water area.
- (ii). The MBPT has filed its proposal in April 2017. The MBPT has furnished the additional information/clarification sought by us in May 2017. The proposal of MBPT along with the information/clarification furnished by the MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). Before we start with the analysis of the case, it is relevant to draw reference to the proposal of the Port. As stated earlier, the proposal of the MBPT is for fixation of Reserve Price for the land and water area to be allotted by MBPT to the successful bidder. For the services rendered by the successful bidder, the MBPT has stated that the successful bidder would be free to charge his own rates from the users. Considering the position that the existing Scale of Rates of MBPT prescribes charges for docking and undocking of vessels at MBPT dry dock and rental charges for occupation of dry dock, the MBPT was requested to clarify as to why the rates for docking and undocking of vessels at the proposed deployment of floating dry dock and the charges for occupation of the vessels thereat would not fall under purview of this Authority

In this connection, the MBPT is of the view that the charges prescribed for docking and undocking of vessels in its Scale of Rates is collected by the MBPT for rendering the docking and undocking services by deploying its own manpower and resources, whereas, in the proposed facility, the deployment of floating dry dock is a total package for development of ship repair facilities by the successful bidder, where the successful bidder would render all the services at the Floating Dry Dock, including the docking and undocking of vessels coming for repairs and that the MBPT will not be involved in any of the operational part of the facility to be developed by the successful bidder. The MBPT has also stated that the charges levied by the successful bidder from the users for the services rendered by him would be a composite charge wherein the docking and undocking charges will only be one of the components of the total charges.

The MBPT is advised to follow the provisions of the MPT Act, 1963. Incidentally, reference is drawn to a proposal filed recently by Kolkata Port Trust (KOPT). As per the said proposal, the land has been allotted by KOPT to a private party to lay pipelines to transport edible oil from the port facility to its factory. The private party has invested to lay the pipelines. The port collects way leave charges from the said party. The spare capacity of the pipeline is envisaged to be utilized by the private party by handling liquid cargo of other users. Since cargo is envisaged to be handled at the facility, the KOPT has come up with a proposal for fixing the handling charges for the other liquid cargo. The scenarios at MBPT and KOPT are comparable. Nevertheless, the proposal under reference is processed for fixation of reserve price for the land and water area to be allotted for Floating Dry dock.

- (iv). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, thus, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land and water area on licence basis

at Berth no. 7 inside Indira Dock, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.

- (v). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported that Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance and Traffic and Estate Manager being the other members, was constituted. A land valuer was also engaged by MBPT for determining the market value of the MBPT land areas as per Clause 13 (a)(iv) of Land Policy Guidelines of 2014. The LAC after going through the Report of the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 13(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014 has given its recommendations. Further, the Board of Trustees of MBPT has accepted the recommendations of the LAC. Thus, the proposal filed by the MBPT complies with the procedure to be followed for determination of rental. Accordingly, the Port's proposal is taken up for consideration.
- (vi). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

In the case in reference, based on the Valuation Report, the LAC has observed that there are neither actual sale transactions nor any tender cum auction rates in the past three years in the vicinity in respect of properties of such magnitude in nature. Therefore, the Valuer in his report has arrived at the market value for the land area in reference based on the market value as indicated in the Stamp Duty Ready Reckoner of 2016-17 for 60 years and 30 years. Further, as indicated in Clause 13(a)(v) of the amended Land Policy Guidelines, the LAC has also considered a factor by assuming the revenue calculated as per its existing scale of rates that would be earned by the Floating Dry Dock by dry docking a repair vessel with a combined GRT of 10000 for 365 days in a year. Thereafter, based on the market value of the land in reference, so derived by three options, the LAC has recommended to consider the highest of market value, being the market value as indicated in the Stamp Duty Ready Reckoner for the open land at ₹ 92400/- per sq.m. for land area.

The market value for water area has been recommended at ₹ 46,200 per sq.mtr., being at 50% of the market value of land, as conceptualised by the valuer following clause 12(I) of Amended Land Policy Guidelines, 2014.

Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Based on the derived market value of land for the land in reference, the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands has been proposed by the MBPT at 6% of the said market value of land, which works out to ₹ 5544/- per sq.m per annum. ($₹.92400 \times 6\% = ₹ 5544/-$)

Clause 12(I) of the amended Land Policy Guidelines states that Licence fee for water area would be 50% of licence fee of abutting land. Accordingly, the MBPT has considered the licence fee for the water area at 50% of the annual lease rent of land area, which works out to ₹ 2772/- per sq.m per annum.

The following table, briefly highlights these aspects:

Sl. No.	Area	State Government Ready Reckoner	Valuation Report	Other Method adopted by MBPT based on MBPT SOR
1.	Market Value of Land Area (Rate in ₹ per sq.m)	92400/-	60 years Leasehold Value – 92400/- 30 years Leasehold Value – 83160/-	Not applicable
2.	Area of land proposed to be allotted	3250 sq.m		
3.	Area of water proposed to be allotted	3300 sq.m		
4.	Total Market Value (₹ in lakhs)	- land area - 3003.00 - water area - 1524.60 -Total market value – 4527.60	60 years Leasehold <u>Market Value –</u> - land area - 3003.00 - water area - 1524.60 -Total market value – 4527.60 30 years Leasehold <u>Market Value –</u> - land area – 2702.70 - water area – 1372.14 -Total market value – 4074.84	Not applicable
5	Lease Rental @ 6% p.a.	271.66	60 years leasehold value – 271.66 30 years leasehold value – 244.49	215.27

- (vii). Considering that the market value of the land as assessed by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the lease rentals based on the market value of the land so determined and recommended by the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the lands at 6% of the said market value of land at ₹ 5544/- per sq.m per annum and for the water area at 50% of ₹ 5544/- i.e. ₹ 2772/- per sq.m per annum.
- (viii). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that 'Terms and Conditions as per agreement'. In order to ensure that the terms and conditions governing application of the rates have to be in line with the Land Policy Guidelines, the proposed note is replaced with the note that "All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable".
- (ix). The MBPT has proposed a note to the effect that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is recommended by the LAC, approved by the MBPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (x). The MBPT has also proposed a note to the effect that any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike on account of/ in respect of payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual. In this regard, it is to state

that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.

- (xi). The reserve price in terms of annual lease rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the reserve price in terms of the annual licence fee shall remain in force for a period of five years.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority accords approval for the Schedule of license fee for allotment of land and water area for deployment of Floating Dry Dock at Berth no. 7 inside Indira Dock of MBPT, which is attached as **Annex**.

9.2. The Schedule of license fee shall come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./118/17]

Annex

Schedule of License fee for deployment of Floating Dry Dock at 7 - Indira Dock, Mumbai Port Trust :

Sr. No.	Location	Type of Area	Rate in ₹ per Sq. mtr. Per Annum
1.	7 -Indira Dock	Land	5544/-
		Water	2772/-

Note :

1. All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable.
2. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
3. Any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike, on account of/in respect of Payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ Lessee at actual.
4. The reserve price in terms of the annual licence fee shall remain in force for a period of five years